

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Geom. S. Lattanzi & G. Pasqualini

06049 - Spoleto via Nursina n. 19

Tel - Fax 0743 - 48798

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare promossa dalla Banca CAPITALIA SERVICE J.V. s.r.l.
contro (R.G. 314/05)

Giudice Istruttore: Dott. Avenoso Alberto - 23/2/07

Parte Attrice: CAPITALIA SERVICE J.V. s.r.l.
Procuratori legali: Avv. Bouchè Hoyek Marcella
Avv. Minci Mauro

Parte Convenuta:
Procuratore legale: Avv. Spataro Antonio

Nominato Consulente d'ufficio all'udienza del 29.09.2006, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, di fronte al Giudice Dott. Avenoso Alberto, ho dato inizio alle operazioni peritali, studiando i fascicoli di causa e predisponendo i necessari controlli ed accessi.

Con lettera raccomandata datata 20.11.2006, si comunicava alle varie figure interessate sia debitorici che creditorici, che in data 02.12.2006 alle ore 10,20 si sarebbe proceduto all'accesso e ad effettuare le necessarie verifiche sugli immobili citati nel procedimento.

A detta convocazione non si è presentata nessuna figura che abbia potuto acconsentire agli accessi.

Pertanto si è proceduto ad un rilievo della zona interessata e del fabbricato, per quanto possibile, effettuando le misurazioni dall'esterno della proprietà, utilizzando inoltre i rilievi precedentemente effettuati (prima perizia depositata) oltre a realizzare una nuova documentazione fotografica, per illustrare lo stato attuale dell'immobile.

Successivamente a questa data, venivo contattato via brevi dalla parte convenuta, (qualificato al telefono come

che procedeva a fissare un appuntamento per il giorno 18.12.2006 (lunedì) sui luoghi d'interesse per acconsentire all'accesso all'interno dell'abitazione.

Sulla base di tale disponibilità, il sottoscritto procedeva a richiedere proroga per la consegna dell'elaborato tecnico richiesto dal G.I. (richiesta datata 07.12.2006) ma il sabato immediatamente precedente all'appuntamento (16.12.2006) venivo ricontattato sempre via brevi, e informato che all'appuntamento fissato per il lunedì successivo, non ci sarebbe stato nessuno degli interessati che avrebbe potuto acconsentire

all'accesso, e non mi veniva data disponibilità a breve termine, per un ulteriore incontro.

Pertanto il sottoscritto, ha proceduto alla redazione dell'elaborato richiesto, sulla base dei documenti acquisiti presso il Comune di Preci, della documentazione catastale oltre che su quanto potuto verificare dall'esterno, sia sul fabbricato che sulla corte esterna di proprietà esclusiva.

Quesito posti dal Giudice

"Accerti il C.T.U. se il compendio immobiliare oggetto di causa, sia effettivamente divisibile in natura, e in caso positivo proceda alla formazione delle relative quote spettanti ai singoli comproprietari in ragione delle rispettive quote con eventuali conguagli".

Premessa

Il sottoscritto Geom. Stefano Lattanzi, con la presente indispensabile premessa, vuole chiarire che la proposta di suddivisione dell'immobile di seguito elaborata è stata pensata sulla base della documentazione acquisita e per quanto visivamente potuto riscontrare.

Infatti non essendo stato possibile l'accesso interno, si è proceduto ad un rilievo di massima dall'esterno della proprietà, oltre che sulla base della documentazione precedentemente depositata.

Quanto visibile è il risultato di una pratica di demolizione di quanto esistente e ricostruzione di un nuovo edificio a seguito degli eventi sismici susseguitosi a partire dal 1997, intervento autorizzato dalle competenti autorità del Comune di Preci con Concessione Edilizia n. 91 del 25.11.1999.

Descrizione del fabbricato e dell'ambito esterno

La proprietà immobiliare oggetto del presente procedimento, è un fabbricato di civile abitazione bifamiliare (per quanto deducibile dal progetto acquisito) con circostante corte di terreno.

Detta proprietà immobiliare, è posta all'interno dell'abitato costituente la frazione di Collazzoni di Preci, in corrispondenza della piccola piazza del paese di fronte alla chiesa parrocchiale.

La proprietà è facilmente raggiungibile attraverso la percorrenza di strade provinciali e comunali asfaltate, in buono stato di manutenzione, che lambiscono l'abitato di Preci stesso.

La frazione di Collazzoni dista circa Km. 8 dalla cittadina di Preci.

L'area in cui è inserita la proprietà in esame è posta nella zona centrale dell'abitato, in posizione dominante sui prospetti principali, aventi vista panoramica su due sottostanti vallate.

Infatti l'abitato della frazione di Collazzoni è stato costruito (con andamento di cresta allungata) sulla sommità di una cresta pedimontana dominante due vallate, l'una posta ad Est e l'altra ad Ovest dell'abitato.

La frazione è dotata di tutte le reti di pubblici servizi necessari allo sviluppo di un centro abitato, sia come reti di servizi (enel - telecom - fognatura ecc.) sia come collegamento con mezzi pubblici.

Il fabbricato nella sua interezza, si presenta costituito da un'unica struttura ad "L" con terreno di proprietà circostante allo stesso, su due livelli di piano, (terreno e primo) oltre ad un porticato posto sul lato interno.

Tutta l'area esterna di proprietà esclusiva, utilizzata come giardino, è delimitata da una recinzione costituita da una parte in muratura di pietrame, con soprastante ringhiera metallica.

Come già accennato dai progetti si può dedurre che il fabbricato bifamiliare, sia costituito da due unità immobiliari abitative completamente indipendenti speculari tra loro composte da un piano terreno ove sono ubicate le stanze della zona giorno, (soggiorno - cucina - studio - bagno - disimpegno) e da un piano primo con le stanze della zona notte. (tre camere da letto con disimpegno e bagno)

I due livelli di piano sono collegati da una scala interna.

Non è stato possibile rilevare il grado di finitura interna delle stanze, a causa del mancato accesso.

L'accesso alle due distinte porzioni abitative avviene l'uno direttamente dalla pubblica via posta lungo il lato lungo del fabbricato sul prospetto Est, mentre l'altro avviene sempre dalla pubblica via, posta sul lato est, prima sul terreno di proprietà e poi attraverso il portone posto sul lato Nord dell'edificio. (ved planimetrie allegate alla lettera "C" tavola D.

Esternamente, il fabbricato si presenta rifinito con intonaco e soprastante tinteggiatura colorata, mentre gli infissi esterni sono in legno.

I canali di gronda, le scossaline, e i discendenti per la raccolta ed il convogliamento delle acque piovane sono in rame.

Il manto di copertura è costituito elementi di terracotta con disegno a "coppo" di nuova realizzazione.

La trasanna è costituita da zampini in legno e pianellato.

Per quanto sopra descritto si rimanda alla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "A".

Divisibilità dell'immobile

L'immobile in esame, sulla base di quanto potuto rilevare anche visivamente, e sulla scorta dei progetti acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Preci, è **suddivisibile** per l'ipotesi di assegnazione una porzione di fabbricato e corte di pertinenza, per soddisfare i diritti di Legge pari ad 1/2 a favore di _____, ricavando inoltre altra quota di fabbricato e corte esterna per diritti pari ad 1/2 indiviso, a favore degli altri proprietari, sig.ri _____, ottenendo due compendi totalmente indipendenti. La proposta di suddivisione è meglio illustrata nell'allegato "C" tavole C ed E.

Per quanto riguarda invece, l'ipotesi di suddivisione dell'immobile con assegnazione a tutti i vari proprietari di singole proprietà da assegnare in quota esclusiva, anche tenendo conto di eventuali conguagli in denaro, essa a mio parere **non è praticabile**,

in quanto la parte di fabbricato spettante ai sig.ri non ha caratteristiche tali, da poter procedere ad una identificazione di porzioni abitative che abbiano una certa validità.

Pertanto a parere delle scrivente si può procedere ad una suddivisione dell'immobile, solo seguendo la linea di assegnazione in quota esclusiva di una parte della proprietà alla _____ (1/2) e l'altra parte ai sig.ri _____ per la restante quota indivisa pari ad 1/2.

Di seguito la perizia esaminerà quanto necessario per il perfezionamento di detta ipotesi.

Passaggi necessari per rendere operativa la suddivisione immobiliare proposta

Si dovrà procedere alla introduzione in mappa del fabbricato così come oggi ricostruito, visto che quanto risultante oggi nella mappa catastale, corrisponde al vecchio fabbricato demolito.

Si dovrà procedere all'accatastamento delle varie porzioni immobiliari, ad oggi non risultanti, per ottenere una corretta identificazione delle porzioni da assegnare e per la successiva eventuale vendita.

Con la suddetta operazione di frazionamento, si potrà anche identificare correttamente la sede della strada comunale, che occupa una parte del terreno della ditta _____, e che ad oggi non è ancora stata tracciata nella mappa catastale.

Si dovrà procedere al frazionamento della corte e delle pertinenze esterne così come illustrato nella tavola (C) dell'allegato "C", attraverso la redazione di un tipo di frazionamento al catasto terreni, per procedere poi all'assegnazione delle proprietà esclusive, insieme con le porzioni immobiliari.

A margine di detta situazione di aggiornamento generale della situazione catastale, necessaria per il prosieguo delle operazioni di assegnazione della proprietà, vi è anche da tenere presente la situazione di difformità dell'edificio realizzato rispetto a quanto autorizzato, ma per i particolari di detta situazione si rimanda al capitolo specifico "Situazione Urbanistica dell'immobile".

Identificazione catastale del bene immobile

Attualmente l'immobile visionato non è accatastato, pertanto come identificativo catastale si può utilizzare solo l'indicazione del Catasto Terreni che identifica un fabbricato con corte di terreno in proprietà esclusiva al Foglio n. 55 p.lle 343 - 466 - 465 - 342.

Per una corretta identificazione dei beni immobili oltre che per determinare la corretta consistenza sia al catasto terreni che al catasto urbano di quanto oggi di proprietà della ditta _____, è necessario procedere all'accatastamento del nuovo fabbricato costruito, oltre alla redazione dei frazionamenti per "staccare" e quantificare le corti, e il tracciato della strada comunale attualmente non introdotto.

Cronistoria delle autorizzazioni edilizie e conformità urbanistica dell'edificio

Per quanto concerne l'opera di demolizione e ricostruzione del fabbricato, essa si è resa necessaria a seguito del grave danneggiamento del fabbricato esistente a seguito degli eventi sismici susseguitosi nell'Umbria centrale a partire dal 26.09.1997.

La ricostruzione è stata autorizzata dalle competenti autorità comunali con Concessione Edilizia n. 91 del 25.11.1999.

Ad oggi, sull'immobile realizzato, non sono state presentate altre richieste di autorizzazioni edilizie.

Tale situazione fa sì che l'immobile, solo per quanto concerne la parte esterna visionata, presenti varie difformità, quali le dimensioni esterne dell'edificio, più piccole rispetto alle misure autorizzate, oltre alla presenza di un porticato nella parte centrale dell'edificio, che nel progetto autorizzato, era una zona ingresso con ripostiglio, come indicato nell'elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia.

Sono state riscontrate delle difformità anche a livello di posizionamento e disegno delle aperture esterne. (porte e finestre)

Ora da un punto di vista amministrativo, la concessione edilizia aveva valore fino alla data del 25.11.2002.

Pertanto non essendo stata presentata nessuna altra richiesta amministrativa, entro detto termine, le difformità riscontrate possono essere regolarizzate solamente attraverso una richiesta di rilascio di permesso a costruire in sanatoria.

Le difformità denunciate, a parere dello scrivente, confortato anche dal parere verbale rilasciato dell'Arch. Boni, responsabile del Comune di Preci del settore urbanistica, visto che si tratta di un'opera che rendono più piccolo il fabbricato rispetto a quanto autorizzato, possono essere sanate.

Il costo di tale pratica non è stato possibile da quantificare a causa dell'approssimazione delle misure.

Il quadro riassuntivo delle difformità che sono state accertate, sono illustrate nell'allegato "D".

Relazione sulla divisibilità del bene e formazione delle rispettive quote di proprietà

Alla luce della situazione rilevata, si è proceduto alla formazione, sulla carta, delle quote di proprietà esclusiva avendo cura di rispettare quanto vantato dai vari proprietari attualmente in regime di indivisione.

Pertanto, partendo da questo principio, si è suddivisa la proprietà in due lotti "gemelli" per quanto concerne la parte residenziale, mentre la corte esterna è stata suddivisa in base all'andamento oggettivo della proprietà, oltre che per compensare (con una maggiore superficie a favore del lotto "A") il valore di una parte immobiliare, che risulta (per orientamento) più svantaggiata rispetto all'altra.

Tale suddivisione ha permesso di assegnare una quota di proprietà esclusiva pari ad 1/2 a favore della sig.ra _____, e assegnare l'altro 1/2 indiviso di proprietà esclusiva agli altri proprietari, sig.ri _____

Valter.

Successivamente alla definizione della proprietà da assegnare in quota esclusiva, si è proceduto alla stima dei compendi immobiliari identificati.

Per la determinazione del parametro di stima, ci si è basati sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili all'immobile in esame, ottenendo il quadro economico di seguito illustrato.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello della superficie lorda riferita all'immobile abitativo, e pertanto si è utilizzato il valore a mq. di superficie, con le corti esterne che sono da intendere come parte integrante del prezzo parametrico praticato:

Il valore del parametro è stato prudenzialmente stabilito, per un immobile completo nella struttura, e nelle finiture interne, ma privo di impiantistica, dei massetti, dei pavimenti e dei rivestimenti, oltre che degli infissi interni.

Valore commerciale dei lotti "A" e "B".

- Superficie abitativa della unità immobiliare

mq. 162,00 circa x €/mq 1.000,00 = €. 139.000,00

- Superficie non residenziale (porticato)

mq. 15,00 circa x €/mq 250,00 = €. 3.750,00

Totale complessivo del valore dell'immobile €. 142.750,00

"Valore singolo dei lotti "A" e "B" così ottenuti, l'uno da assegnare in quota esclusiva alla sig.ra e l'altro da assegnare come proprietà esclusiva indivisa ai sig.ri

allo stato attuale sulla base della suddivisione proposta €. 142.750,00

"Diconsi Euro Centoquarantaduemilasettecentocinquanta/00"

Documentazione allegata alla presente

Allegato "A" - Documentazione Fotografica.

Allegato "B" - Documentazione della Conservatoria e del Catasto.

Allegato "C" - Elaborati Grafici

Tav. a - Planimetria catastale con individuazione della proprietà

Tav. b - Planimetria generale dello stato attuale dei luoghi

Tav. c - Planimetria generale con proposta di suddivisione

Tav. d - Planimetrie del fabbricato di civile abitazione
(stato attuale desunto dal progetto)

Tav. e - Planimetria del fabbricato di civile abitazione con
consistenza derivante dalla proposta di suddivisione
(proposta desunta sempre dai progetti acquisiti)

Allegato "D" - Difformità edilizie riscontrate

Nota spese ed onorari

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto

Spoletto, li 18.01.2007

TRIBUNALE DI SPOLETO

Depositato in cancelleria oggi

19 GEN 2007

Il CTU

Geom. Stefano Lattanzi



TRIBUNALE DI SPOLETO

ALLEGATO "A"

Istanza CAPITALIA SERVICE J.V. s.r.l. contro
(R.G. n. 314/05)



"DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA"

Geom. Stefano Lattanzi





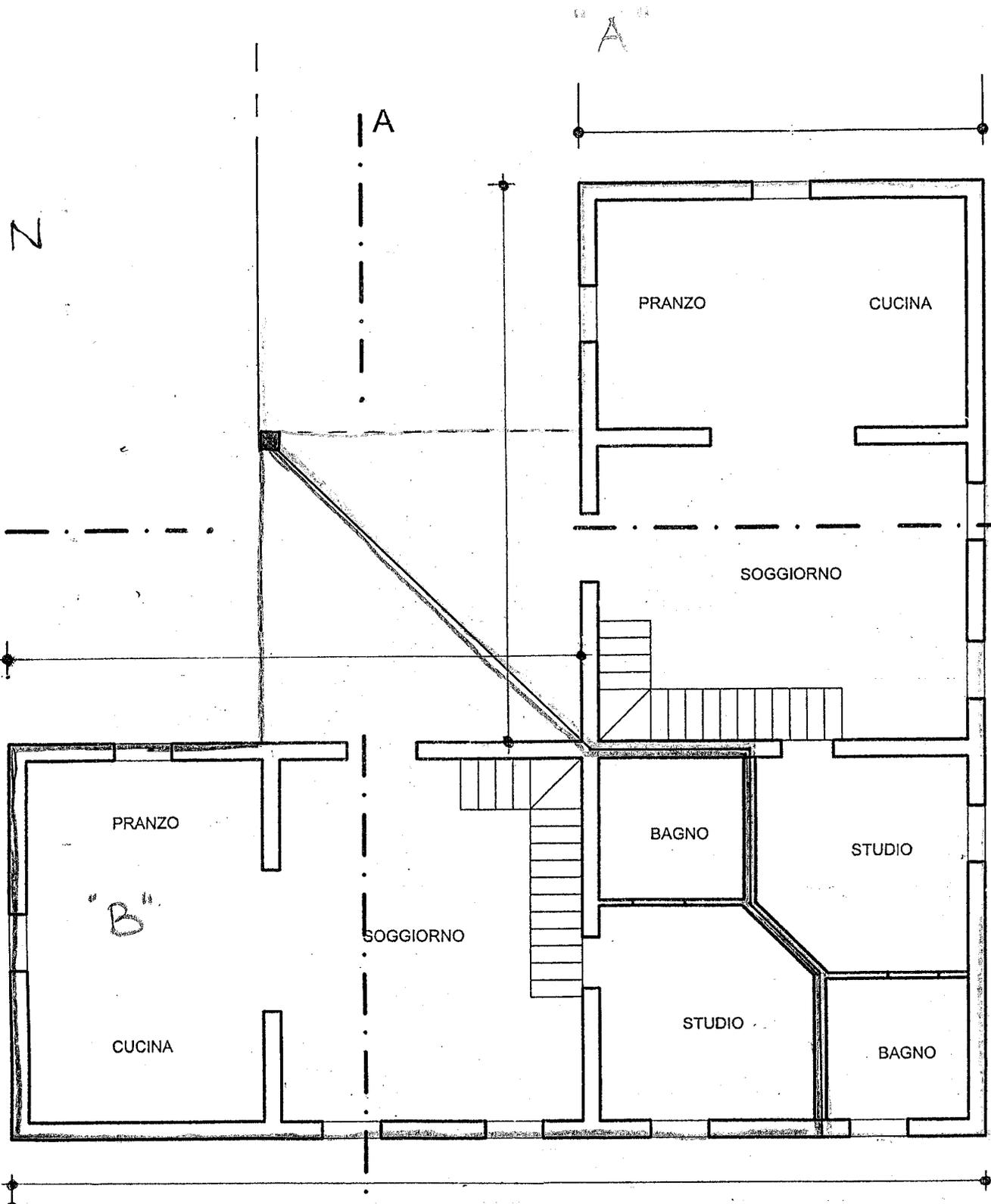
FANO
n. 3942
STEFANO
n. 3942





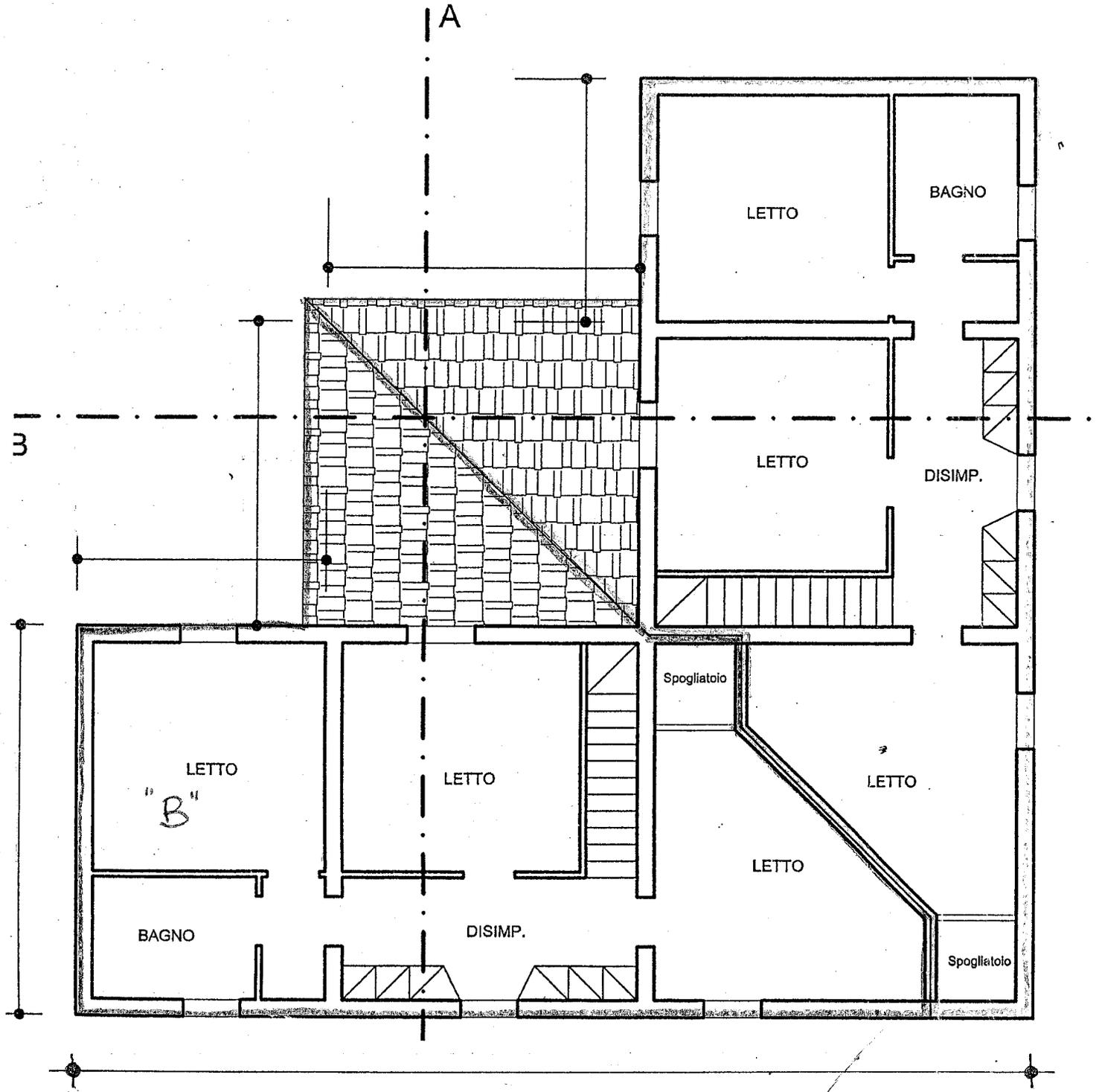
Stampa circolare con il nome STEFANO e una firma manoscritta.

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE CON PROPOSTA DI DIVISIONE

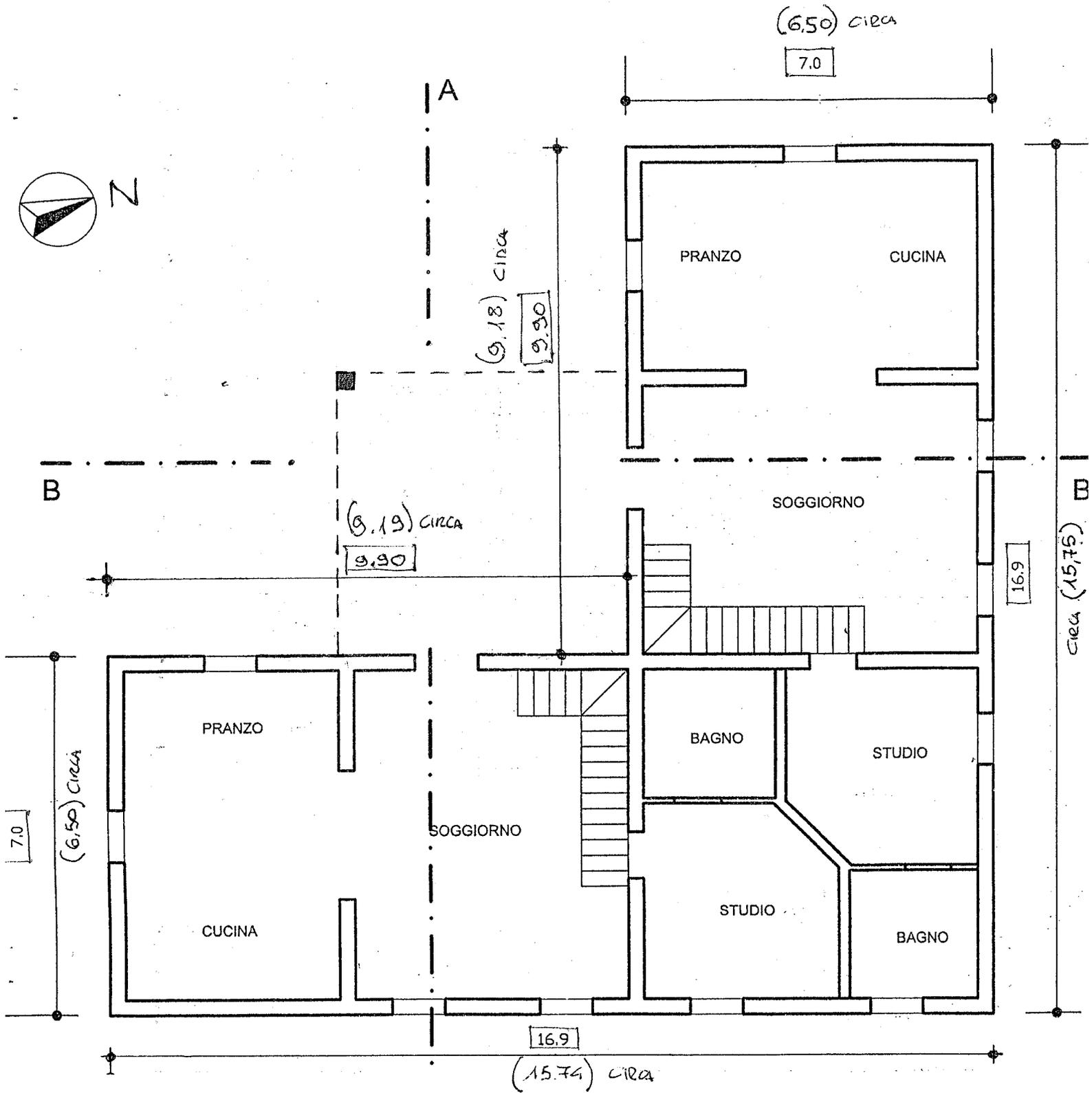


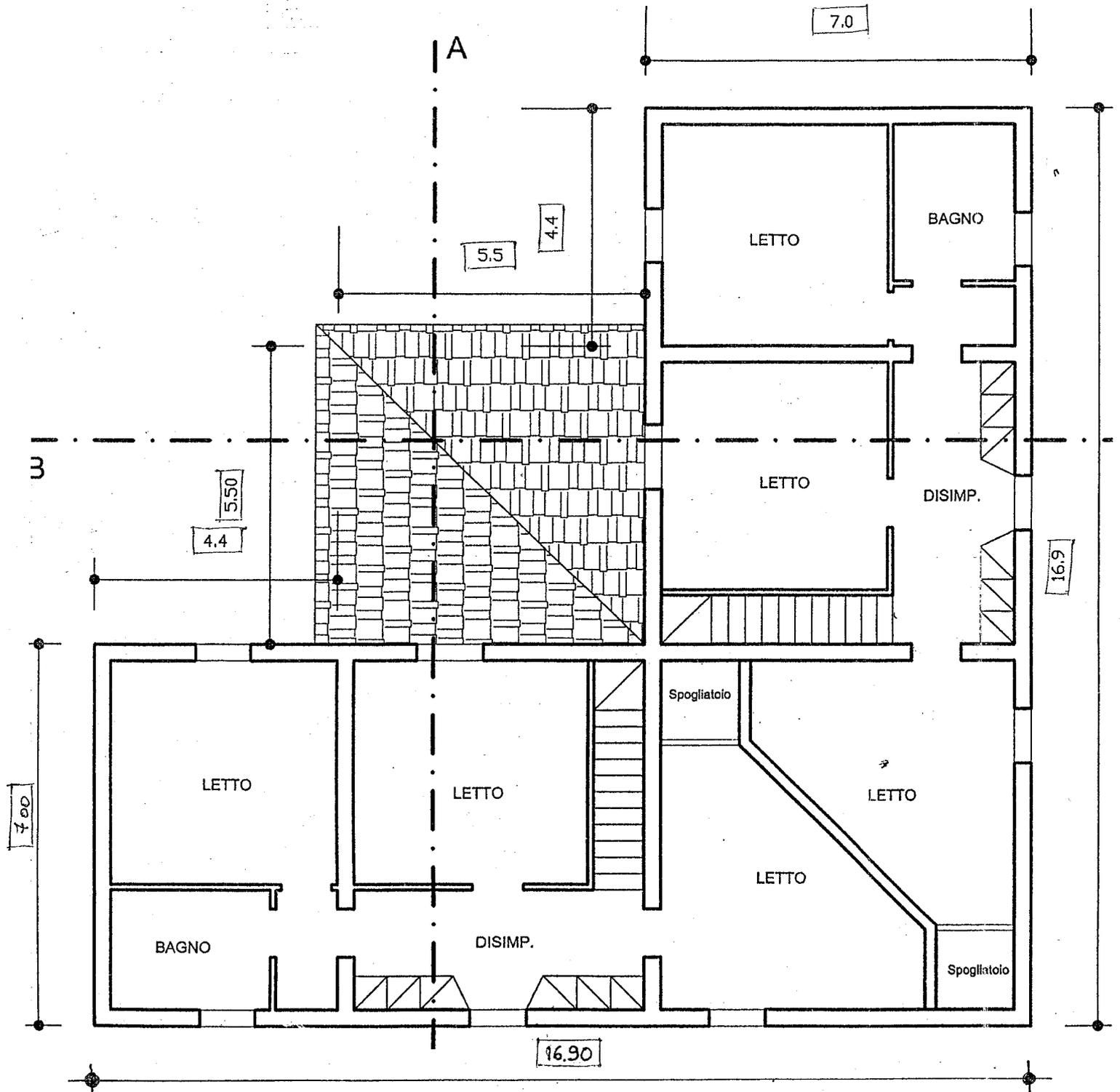
— LINEA DIVIDENTE

TAU "E"

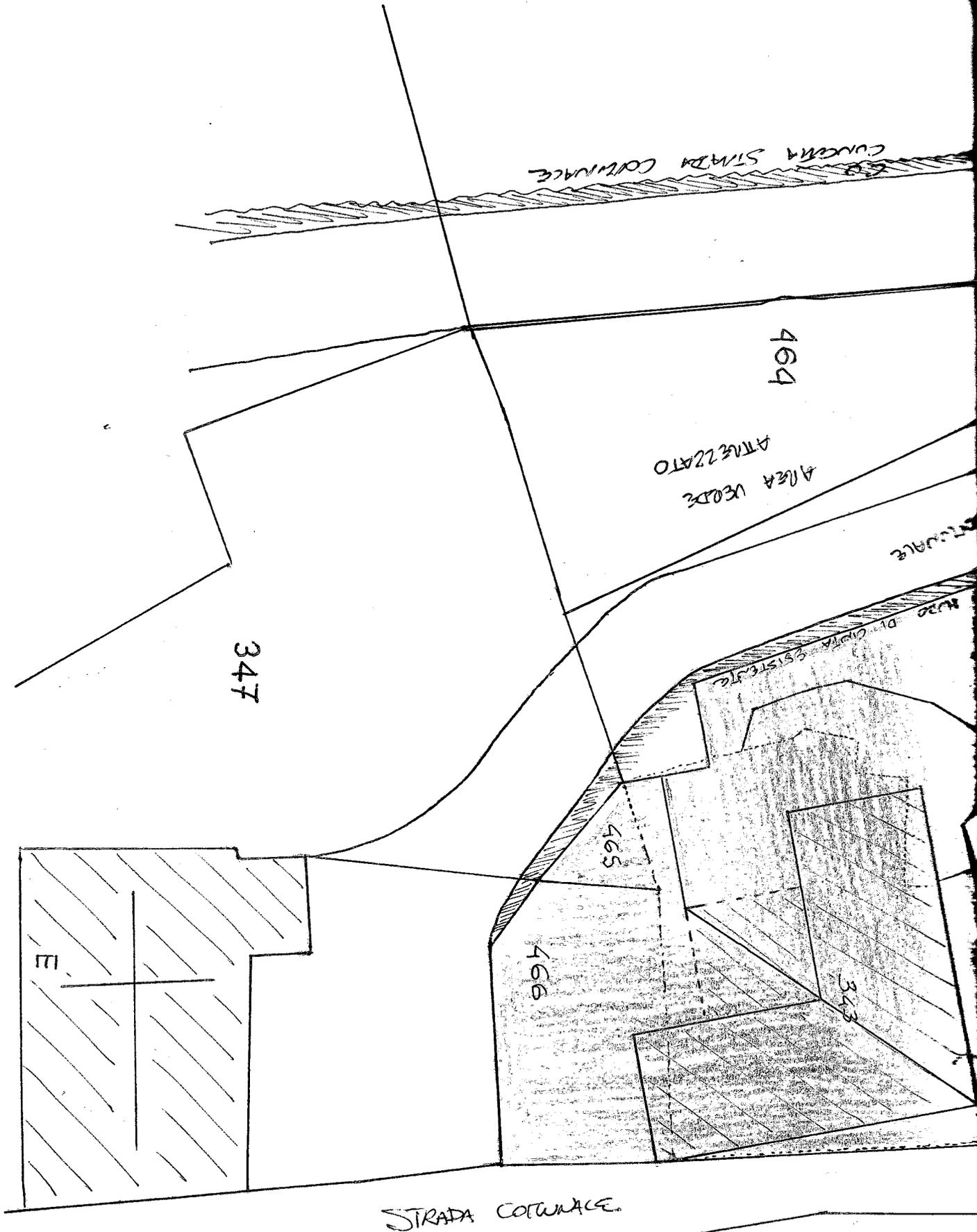


PLANIMETRIE STATO ATTUALE (MTCO)





PLANIMETRIA GENERALE CON

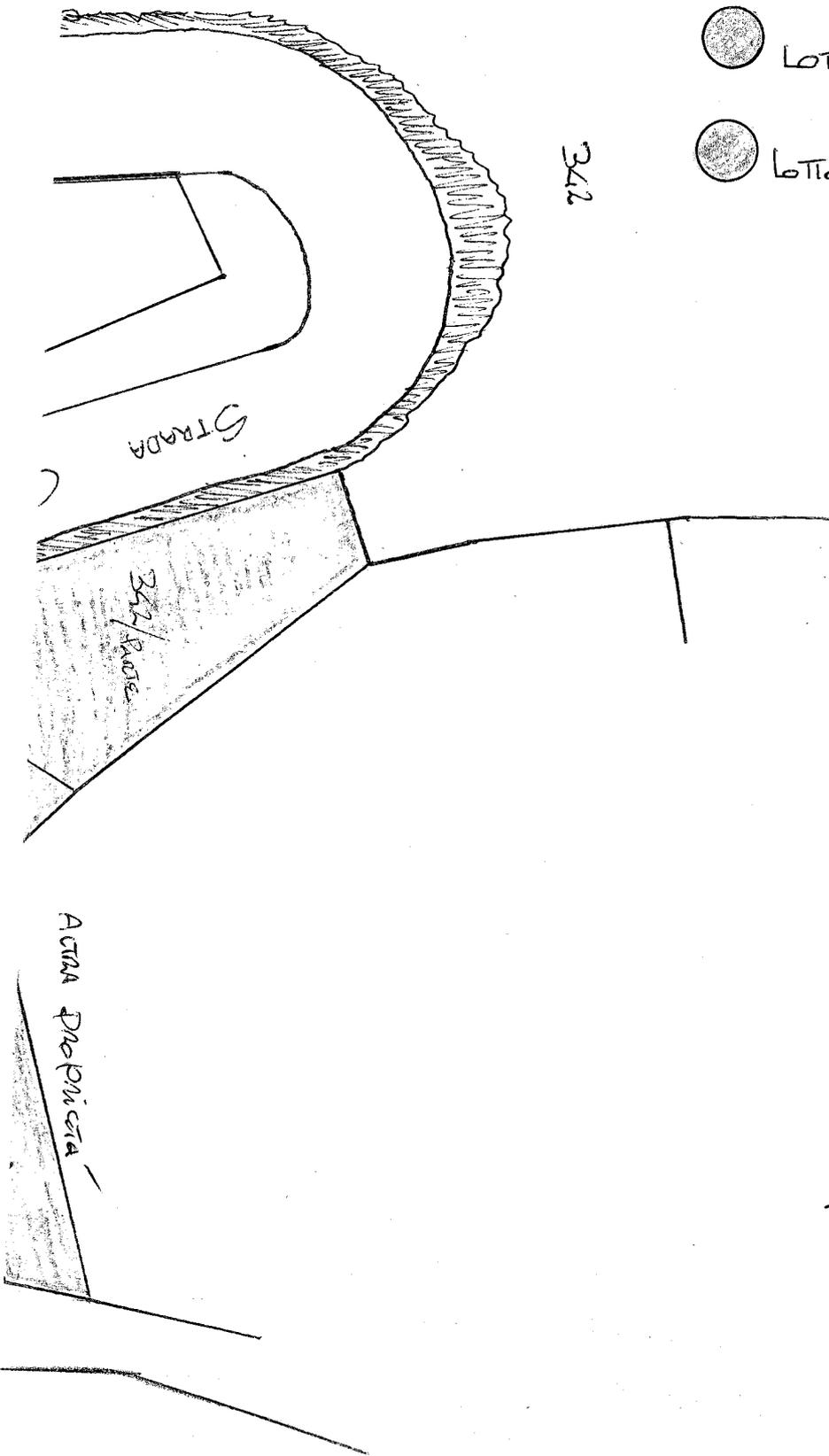


— NUOVA LINEA DIVIDENTE

● LOTTO "A" QUOTA PROPRIETA' 1/2

● LOTTO "B" QUOTA PROPRIETA' 1/2

342



342



VECCHIO FABBRICATO DEMOLITO E RICOSTRUITO



NUOVO FABBRICATO (SAGOMA)



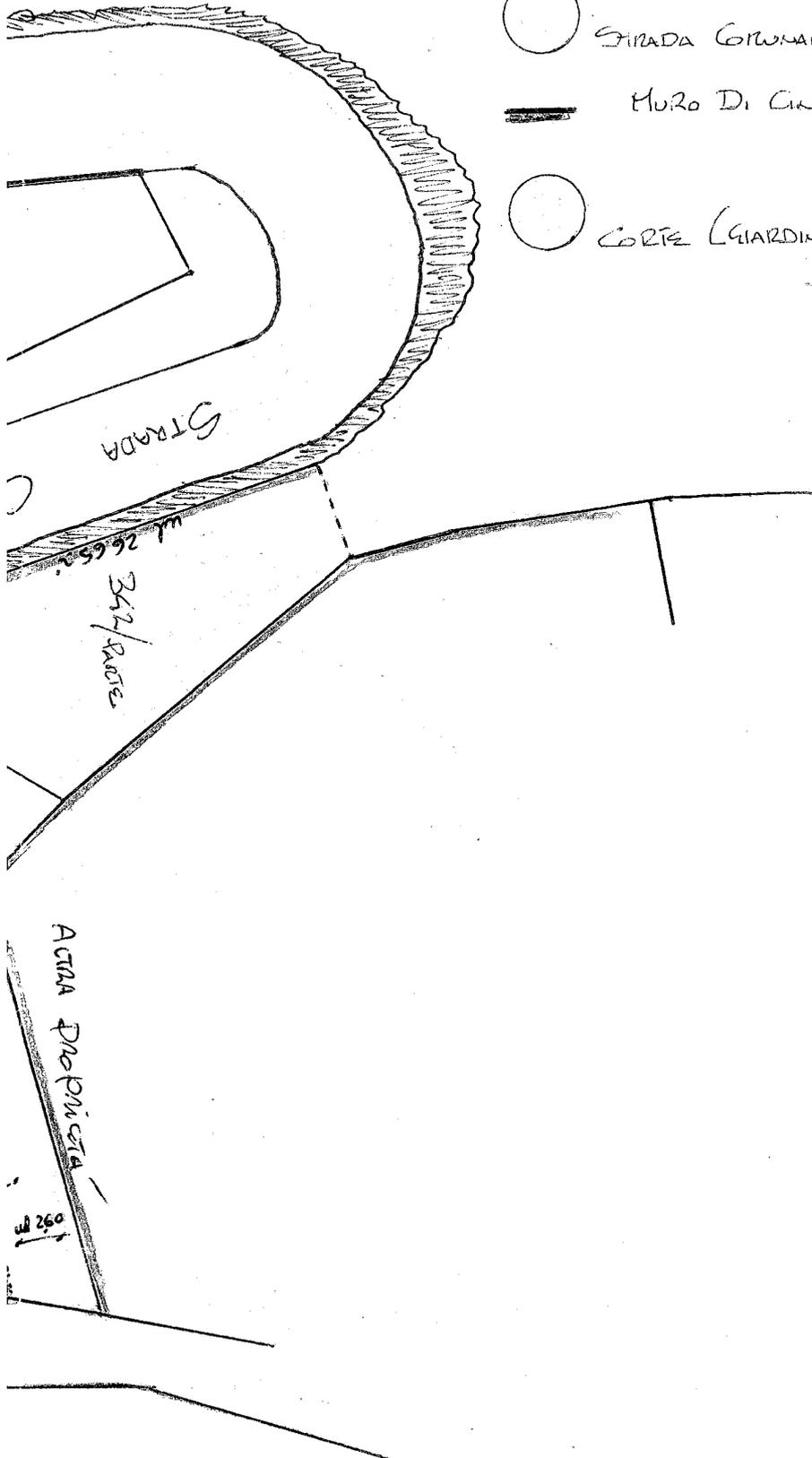
STRADA CIRCULARE NON TRACCIATA IN MAPPA

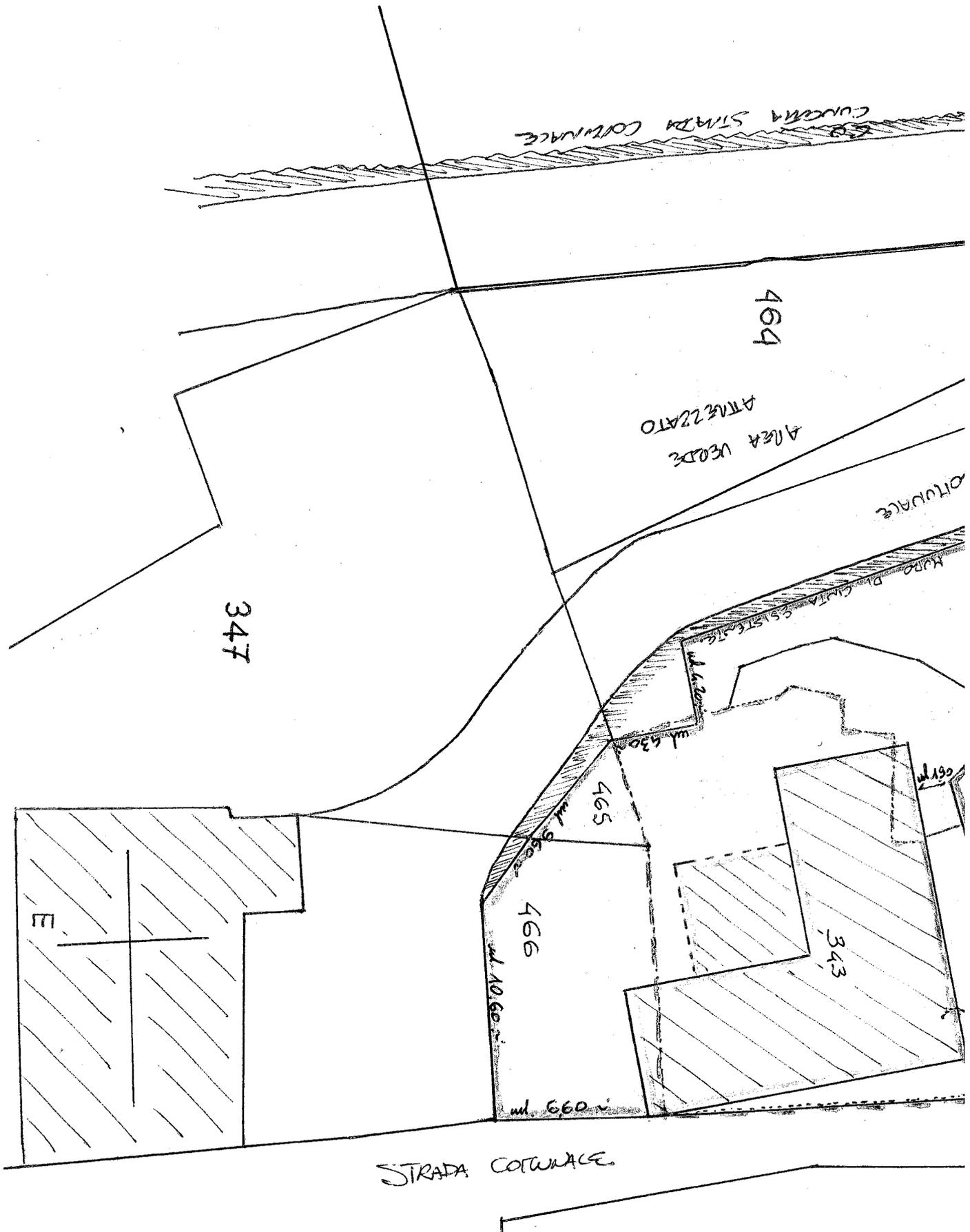


MURO DI CINTA ESISTENTE



CORTE (GIARDINO) DEL NUOVO FABBRICATO REALIZZATO





PA LATASIALE STRUALE (NON AGGIORNATA)

TAV. "A"

Ufficio di PERUGIA - Direttore: CHIODINI BERNARDO



○ Proprieta'



TRIBUNALE DI SPOLETO

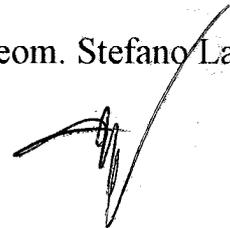
ALLEGATO "D"

Istanza CAPITALIA SERVICE J.V. s.r.l. contro
(R.G. n. 314/05)

"DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE"

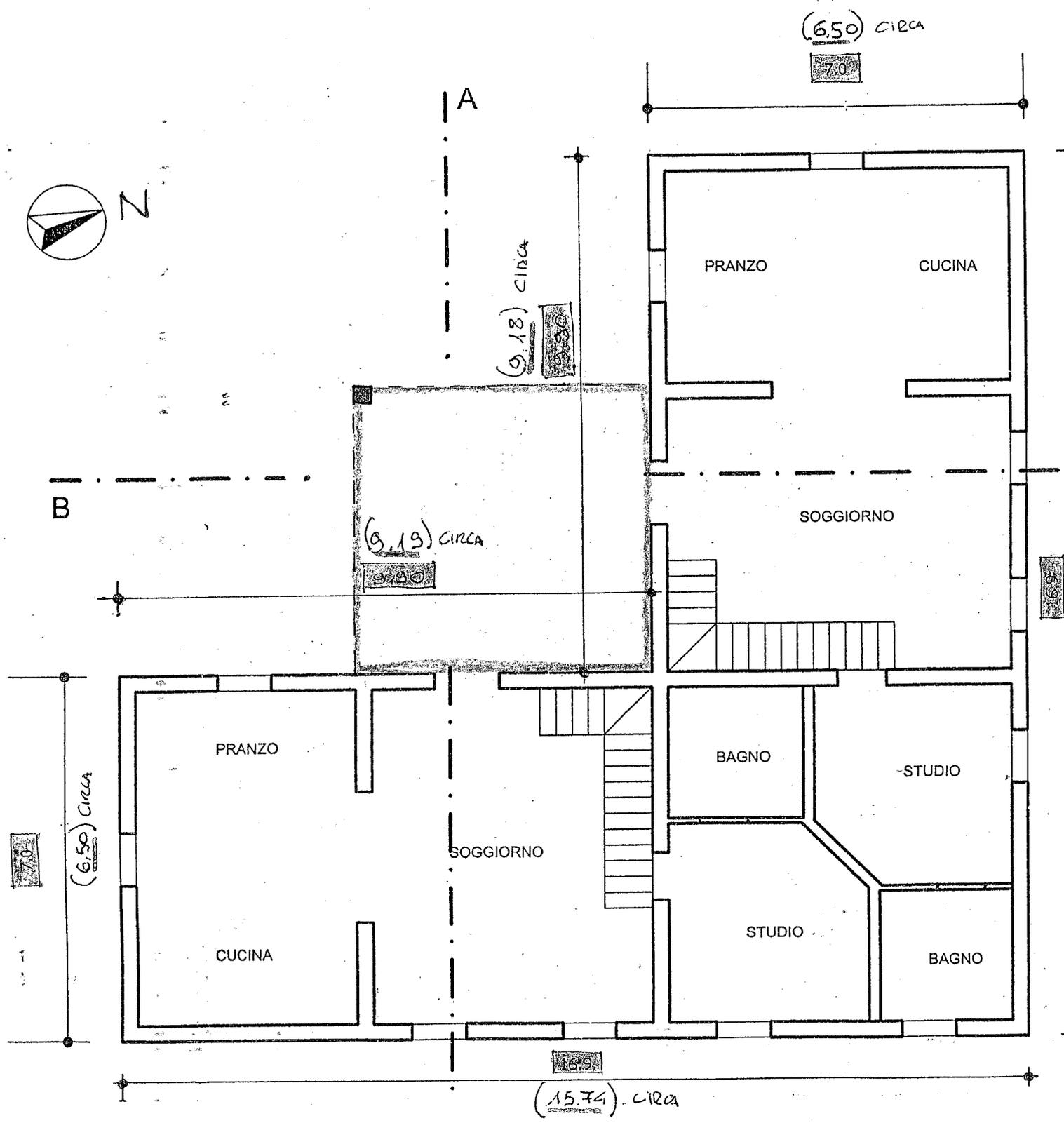
(limitatamente alle dimensioni della sagoma dell'edificio)

Geom. Stefano Lattanzi



PLANIMETRIA DEL
MISURE ESTERNE

-  MISURE DI PROGETTO
-  MISURE REALI
-  PORZIONE NON REALIZZATA



STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE
REALI E DELLE DIFFORMITÀ RISCOPERTE

